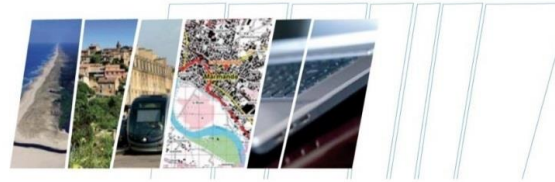


**PIGMA**

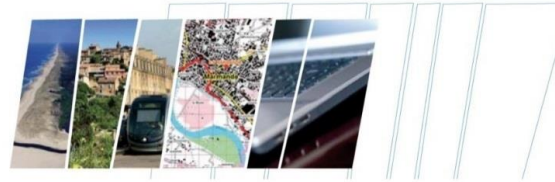
Plateforme d'Information Géographique  
Mutualisée en Aquitaine



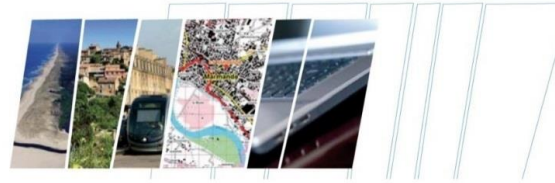
# Actualités du



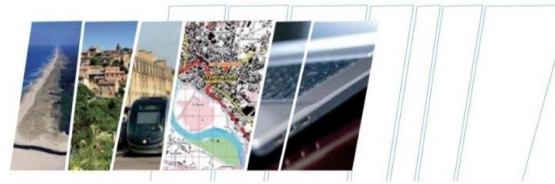
Jean-Louis Fournier, Bordeaux Métropole, coordonnateur du GnDV, [jfournier@bordeaux-metropole.fr](mailto:jfournier@bordeaux-metropole.fr)  
Morgane Coïc Couffeu, Région Nouvelle-Aquitaine, membre du bureau du GnDVF [morgane.couffeu@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:morgane.couffeu@nouvelle-aquitaine.fr)



- Bureaux du GnDVF des 26 septembre et 10 novembre
- Renforcement des liens GnDVF-LIFTI / ouverture de DVF
  - ✓ *LIFTI - Laboratoire d'Initiatives Foncières et Territoriales Innovantes* - <http://lifti.org/>
- Prochaine rencontre du GnDVF du 14 décembre – Organisation de la journée.
- Groupes de travail du GnDVF
  - ✓ « *segmentation des marchés* »
  - ✓ « *évaluation foncière et immobilière* »



# **Groupe de travail « segmentation des marchés »**

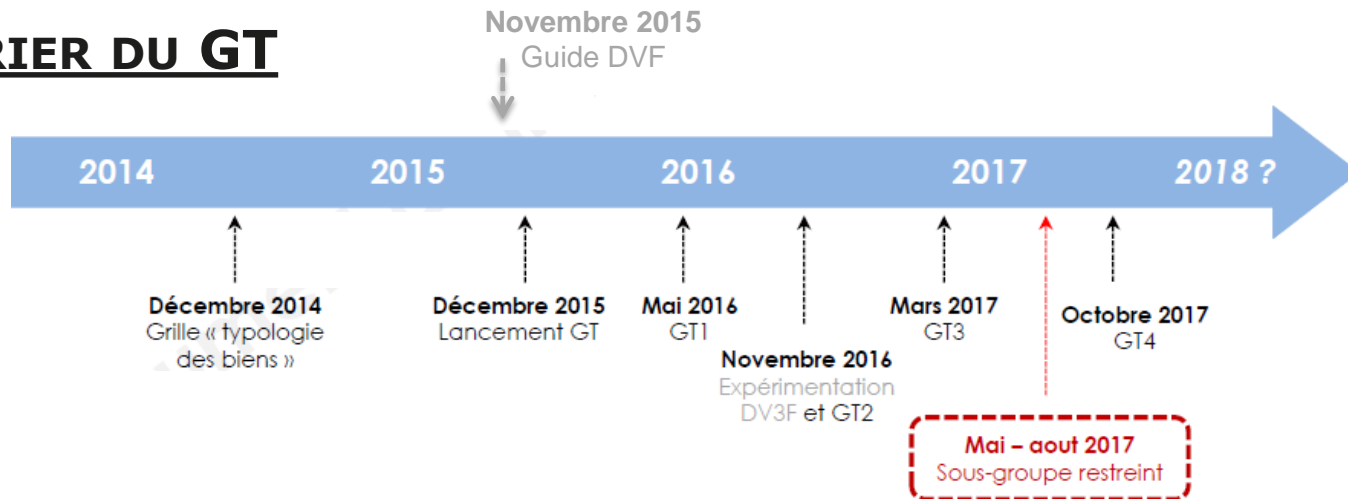


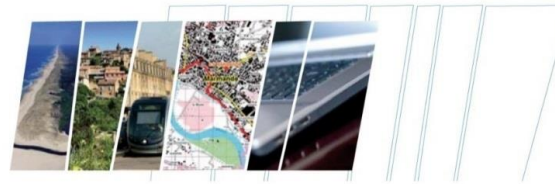
Animation : Pauline Lunard, EPF Nord-Pas de Calais

## OBJECTIFS DU GT

- Disposer d'un socle minimal commun de méthodes pour segmenter les marchés, à l'appui de **DVF**, **DVF+** et **DV3F**
- Créer une segmentation des marchés multi dimensionnelle et fonctionnelle

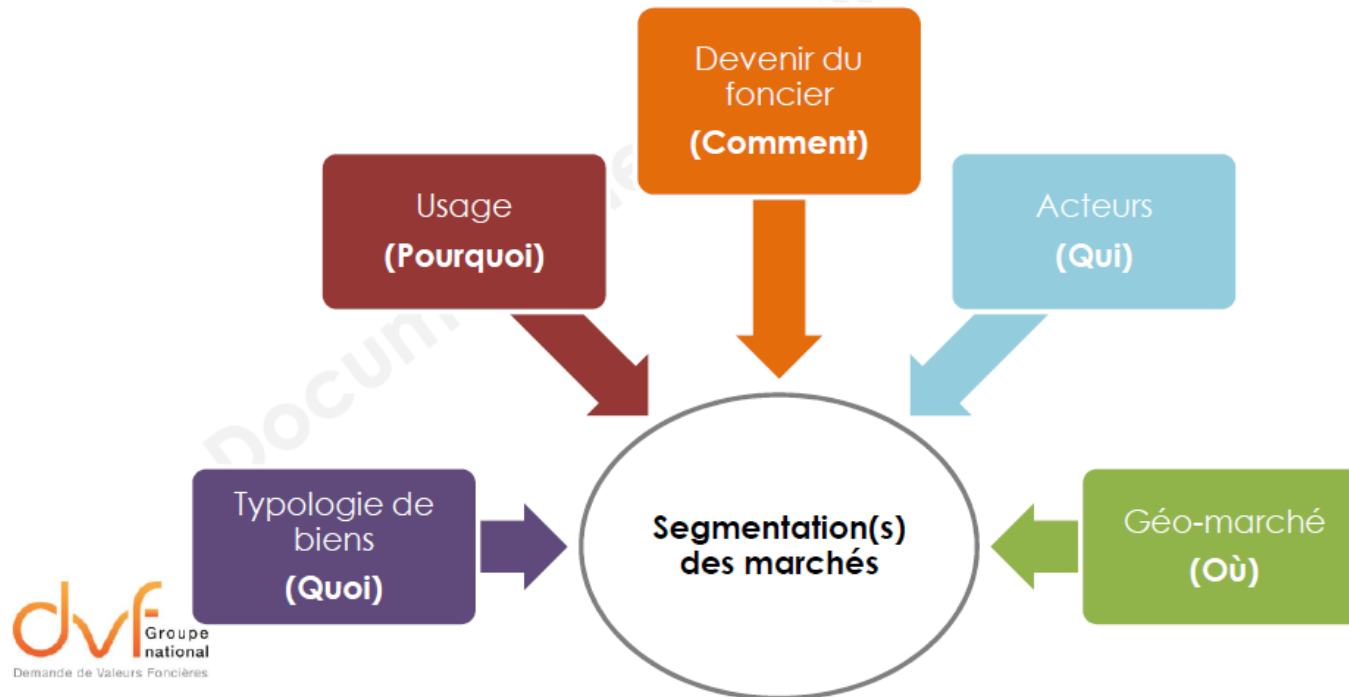
## CALENDRIER DU GT

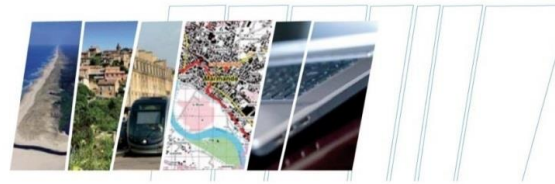




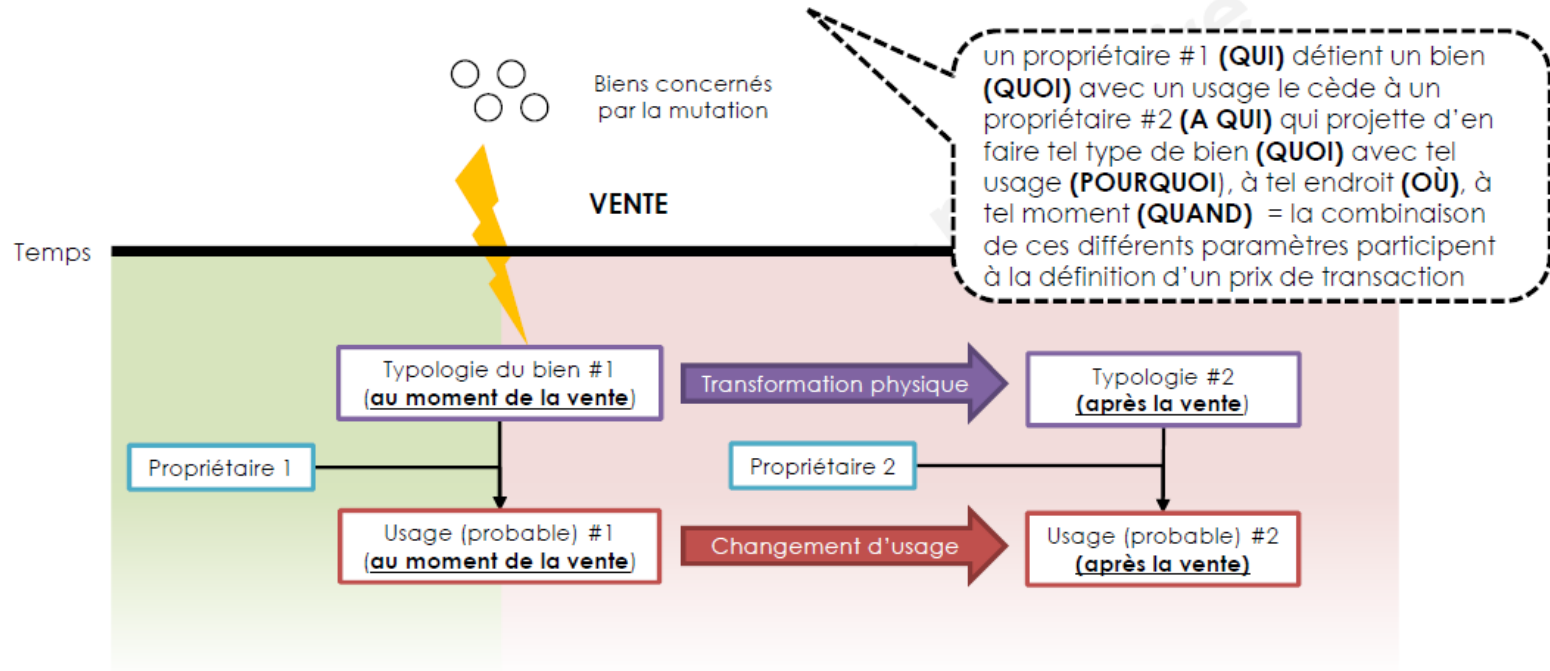
## Orientation du GT : vers une matrice en multi dimension (concept)

- ⇒ La **segmentation des marchés** est rendue possible grâce à une **combinaison de plusieurs critères** (soit un ensemble de facteurs explicatifs du prix) qui ne se réduisent pas aux **seuls attributs du bien**
- ⇒ En d'autres termes pour **créer un segment de marché** il est nécessaire de connaître un **certain nombre d'éléments**, idéalement au nombre de **cinq** :



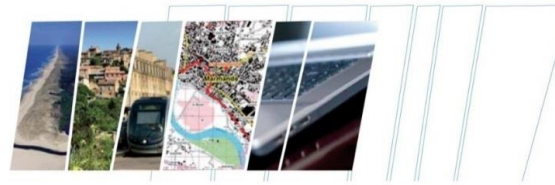


## Orientation du GT : vers une matrice en multi dimension (concept)



⇒ Le schéma fait apparaître les **différents éléments** que l'on cherche à connaître dans l'absolu :

- Nature des biens et attributs (= typologie),
- Transformation physique du bien(=devenir)
- Propriétaires (= acheteurs/vendeurs)
- Usage fonctionnel du bien avant/ après la mutation (= maintien/changement d'usage)
- Localisation du bien (= géo marché)



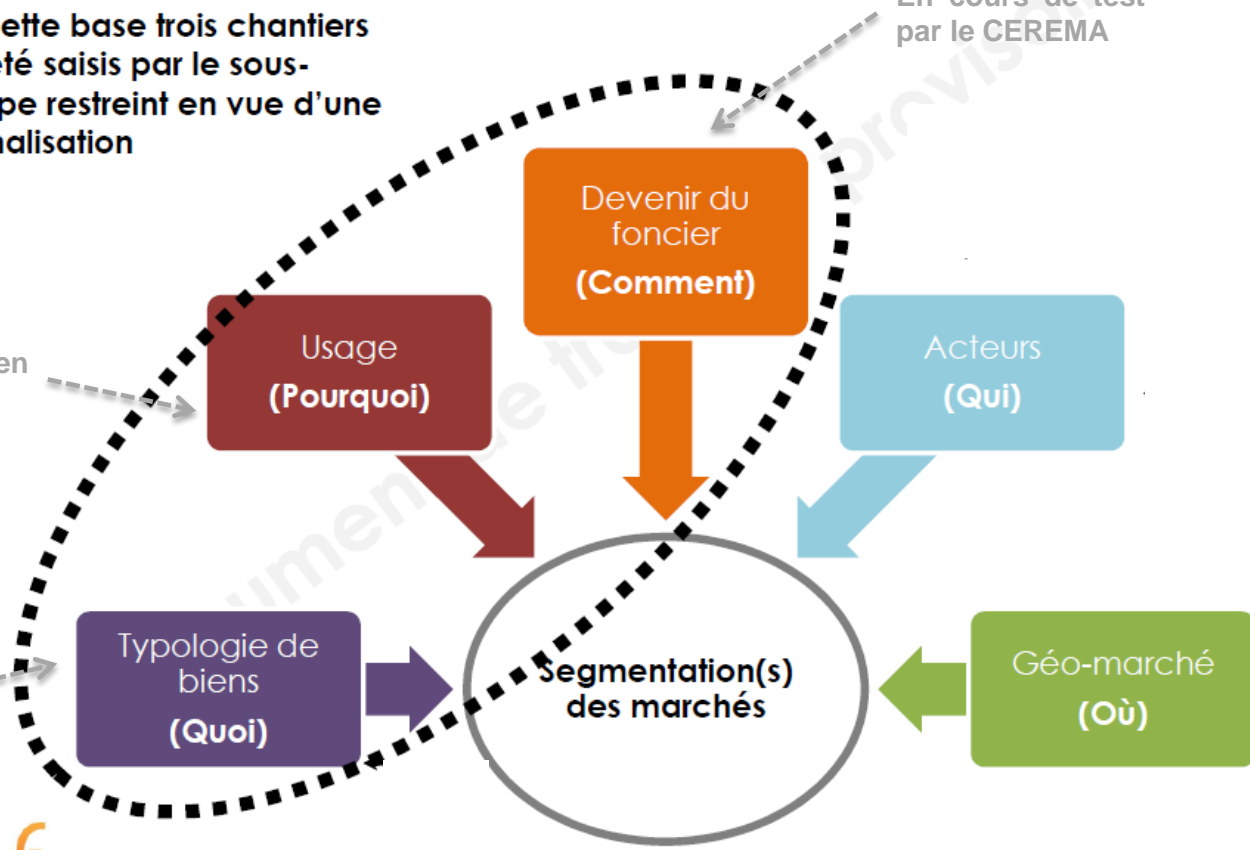
## Orientation du GT : vers une matrice en multi dimension (en pratique)

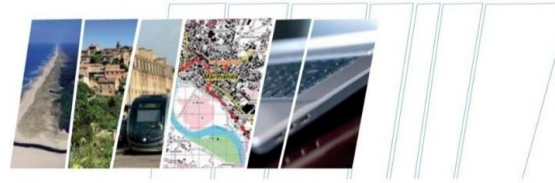
⇒ Sur cette base trois chantiers ont été saisis par le sous-groupe restreint en vue d'une normalisation

En cours de test par le CEREMA

A finaliser et en cours de test

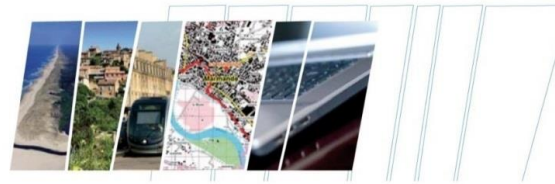
Consolidation de la typologie des biens (fiche 8 du guide DVF)





# **Groupe de travail « évaluation foncière et immobilière »**



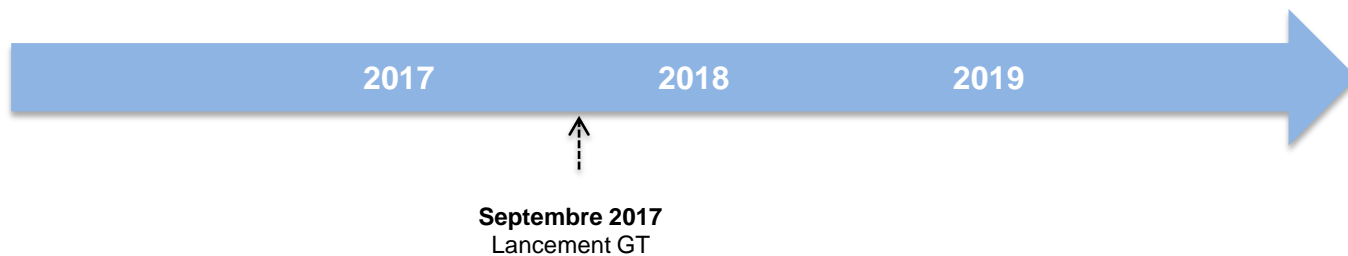


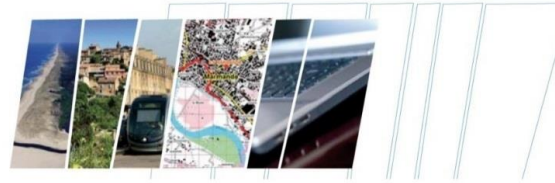
Animation : Charlotte Judas, Lille Métropole Européenne  
Isidro Perez Mas, Expert senior en Evaluation immobilière

## OBJECTIFS DU GT

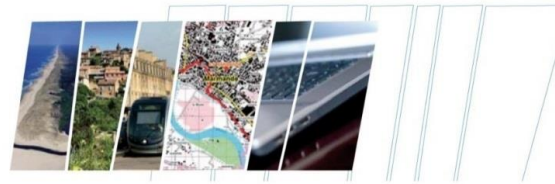
- Faire émerger des méthodologies, des questionnements communs
  - ✓ *Comment prendre en compte les données locales ?*
  - ✓ *Comment tenir compte des spécificités des marchés locaux ?*
  - ✓ *Comment traiter les marchés spécifiques (marchés ruraux, ...)*
  - ✓ ...

## CALENDRIER DU GT





# Quelques définitions ....



- **Valeur** (*Guide DVF – nov. 2015*)

*La valeur du bien immobilier est une estimation de son prix potentiel. Elle dépend du point de vue de celui qui estime (vendeur, acheteur, usage programmé du bien...)*

*La « valeur foncière » présentée dans DVF est en réalité son prix, sur lequel se sont mises d'accord les parties au moment de la mutation.*

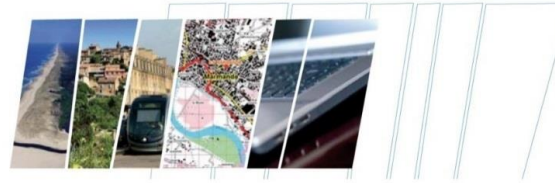
- **Valeur de référence** (*Guide DVF – nov. 2015*)

*Elle correspond à un « terme de comparaison ». Dans le cadre d'une estimation d'un bien immobilier, les termes de comparaisons sont les prix de vente de biens comparables à celui estimé.*

- **Valeur vénale** (*Charte de l'évaluation du Domaine – déc. 2016*)

*La valeur vénale d'un bien est constitué par le prix qui pourrait être obtenu par le jeu de l'offre et de la demande, dans un marché réel, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve avant la mutation et les clauses de l'acte de vente.*

→ **ATTENTION A NE PAS CONFONDRE VALEUR VENALE ET PRIX** : la valeur vénale est probable mais non certaine contrairement au prix qui sanctionne l'opération déjà réalisée



**Merci de votre attention**